

# Q3

## Delårsrapport 2019

### Sammanfattning jan – sep 2019

- » Hyresintäkterna ökade till 2 252 mkr (1 935).
- » Förvaltningsresultatet ökade till 1 276 mkr (1 097).
- » Värdeförändringar på fastigheterna uppgick till 1 279 mkr (894) och värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -180 mkr (93).
- » Periodens resultat efter skatt ökade till 1 996 mkr (1 889).
- » Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 53 218 mkr (42 573).
- » Under perioden förvärvades 15 fastigheter (17) för 4 264 mkr (1 423) och 15 fastigheter (10) avyttrades för 1 112 mkr (866).

### Viktiga händelser under tredje kvartalet

- » Hemsö tecknade en avsiktsförklaring med Trelleborgs kommun om att utveckla två fastigheter i centrala Trelleborg.
- » Hemsö lånade 100 miljoner euro i 15 år av Europeiska investeringsbanken (EIB).
- » Hemsö nyproducerar sitt första äldreboende i Büttelborn utanför Frankfurt. Den totala investeringen uppgår till 15 miljoner euro.
- » Hemsö och Uleåborgs stad ingick ett avtal om nyproduktion av två nya räddningsstationer i Uleåborg. Den totala investeringen uppgår till 25 miljoner euro.
- » Ett 10-årigt hyresavtal om 13 000 kvadratmeter tecknades i fastigheten Princeton 1, Stockholm. Projektet bedrivs i ett samarbete med Vitartes.

### Hemsö i sammandrag

	Jan – sep 2019	Jan – sep 2018	Okt 2018 – sep 2019	Jan – dec 2018
Fastighetsintäkter, mkr	2 265	1 943	2 940	2 618
Förvaltningsresultat, mkr	1 276	1 097	1 622	1 443
Resultat efter skatt, mkr	1 996	1 889	3 199	3 092
Operativt kassaflöde, mkr	1 229	1 054	1 558	1 383
Belåningsgrad, %	62,9	63,7	62,9	63,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	4,7	5,1	4,9
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	53 218	42 573	53 218	46 236
Överskottsgrad, %	76,0	76,3	74,5	74,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	98,1	97,6	98,3
Hyresduration, år	9,8	9,0	9,8	9,7
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 833	1 679	1 833	1 732



## VD-Ord

Förvaltningsresultatets starka tillväxt som vi uppvisat tidigare under året fortsatte under det tredje kvartalet. Förvaltningsresultatet för de första nio månaderna ökade med 16 procent till 1 276 miljoner kronor och tillväxten under perioden förklaras av ett antal färdigställda projekt som nu genererar kassaflöden.

Jag noterar att ekonomin mattas av och att arbetslösheten stiger. Det känns då tryggt att verka i ett bolag som inte är konjunkturkänsligt. Hemsö drivs snarare av den långsiktiga demografiska utvecklingen.

### Färdigställda projekt skapar kassaflöden

Under sommaren och hösten har flera projekt färdigställts i Sverige och Finland. Investeringsvolymen för dessa uppgår till 770 miljoner kronor, med hyresduration om 23 år, där offentliga hyresgäster utgör 78 procent av hyresintäkterna. De färdigställda ombyggnads- och nyproduktionsprojekten består av äldreboende, förskolor, grundskolor och en högskolebyggnad.

I Norrköping invigdes två nya skolor, Sandbyhovsskolan och Sandbyängsskolan, med kommunen som hyresgäst på 25-åriga hyresavtal. De pampiga byggnaderna i jugendstil har varsamt byggts om och fått behålla sin prägel. Nu fylls de med liv och rörelse av drygt 500 elever från förskoleklass till årskurs nio.

I centrala Helsingfors invigdes Sibelius-Akademien. Fastigheten ligger bredvid Riksdagshuset och har genomgått en total ombyggnad där vi har återställt byggnaden till sin forna glans från 1930-talet. Sibelius-Akademien har höga krav när det gäller bland annat akustik och byggnaden inrymmer förutom utbildningslokaler en fullskalig konserthall och två mindre konserthallar. Sibelius-Akademien rankas som det sjätte bästa universitetet för "performing arts" i världen. Det är fantastiskt att ha en sådan viktig finsk institution som hyresgäst på ett 25-årigt hyresavtal.

### Viktig milstolpe för projektutveckling i Tyskland och Finland

Jag är glad och stolt över att vi säkrat våra första nyproduktionsprojekt utanför Sverige. Dessa projekt är en viktig milstolpe för Hemsö och ett naturligt steg i vår långsiktiga verksamhet i Finland och Tyskland.

I Finland har Hemsö vunnit en offentlig upphandling för nyproduktion av två räddningsstationer i Uleåborg. Den totala investeringen uppgår till 25 miljoner euro. Uleåborgs stad har tecknat två hyresavtal som löper på 25 år. Räddningsstationerna kommer att vara specialanpassade för verksamheterna som innefattar både brand- och ambulansverksamhet. Räddningsstationerna ska byggas som energieffektiva fastigheter med stor tyngdpunkt på såväl hållbarhet som hälsa och säkerhet.

Hemsös första nyproduktionsprojekt i Tyskland blir ett äldreboende i Büttelborn utanför Frankfurt. Äldreboendet kommer att rymma 94 platser, 33 seniorlägenheter samt en dagverksamhet. Investeringen uppgår till 15 miljoner euro och ett hyresavtal på 25 år har tecknats med en lokal äldreboendeoperatör, Altenheim Victoria GmbH.

Vid nyproduktionsprojekt i utlandet tillämpar vi samma koncept som i Sverige och därmed kan vi utnyttja den erfarenhet och kunskap som Hemsö har byggt upp i bolaget.

Nils Styf, VD

## Vision

Att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice

## Affärsidé

Att hållbart äga, förvalta och utveckla samhällsfastigheter

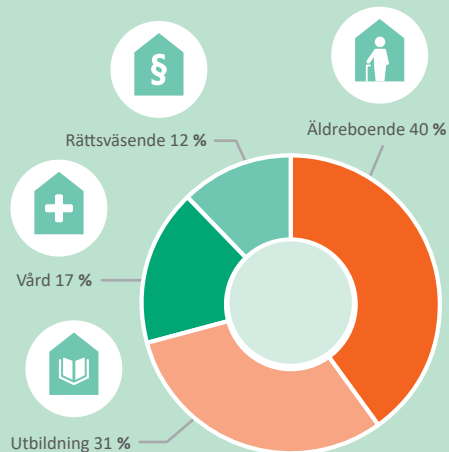
## Detta är Hemsö

- Hemsö är Sveriges ledande privata ägare av samhällsfastigheter.
- Verksamheten består i att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende.
- Hemsö äger fastigheter i Sverige, Tyskland och Finland.
- Vår vision är att vara den bästa fastighetsvärden för samhällsservice.

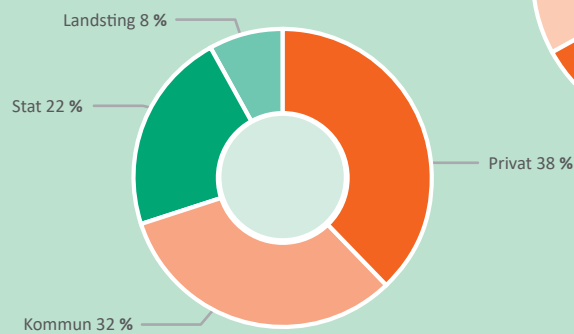
Det innebär att Hemsö ska skapa mervärde för sina kunder och vara den långsiktiga fastighetspartnern för den offentliga sektorn och privata operatörer inom samhällsservice.

- Verksamheten kännetecknas av långa hyresavtal och stabila hyresgäster.
- Tredje AP-fonden är majoritetsägare.
- Värdet på fastighetsbeståndet uppgår till 53,2 miljarder kronor.
- Hemsö har kreditbetyg A- från Standard & Poor's.

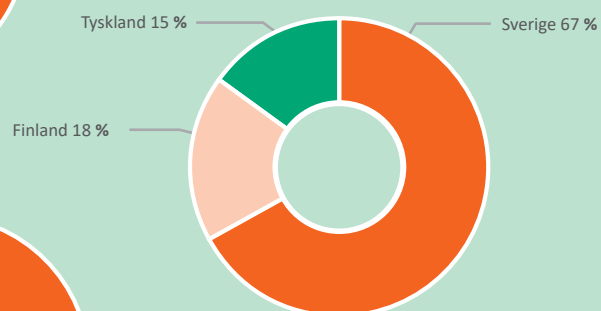
### Kontrakterad hyra per fastighetskategori



### Kontrakterad hyra per kundkategori



### Marknadsvärde fastigheter



# Intäkter, kostnader och resultat

Resultatposter avser perioden januari till september 2019 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposterna avser ställningen vid periodens utgång och jämförs med motsvarande periods utgång föregående år.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 2 252 mkr (1 935).

I Tyskland ökade hyresintäkterna med 36 procent och i Finland med 80 procent främst till följd av förvärv. I Sverige ökade hyresintäkterna med 3 procent, främst hänförligt till förvärv och färdigställda projekt.

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 60 mkr motsvarande 3,6 procent, vilket beror på hyresindexering och omförhandlingar.

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 3 043 mkr (2 579) och den ekonomiska vakansen uppgick till 78 mkr (49). Den ökade vakansen är främst hänförligt till förvärvad fastighet i Finland och en större avflytt i en fastighet som ska projektutvecklas. Den ekonomiska uthyrningsgraden sjönk något och uppgick vid periodens utgång till 97,6 procent (98,1). Hyresdurationen ökade till 9,8 (9,0) år till följd av färdigställda projekt och omförhandlingar.

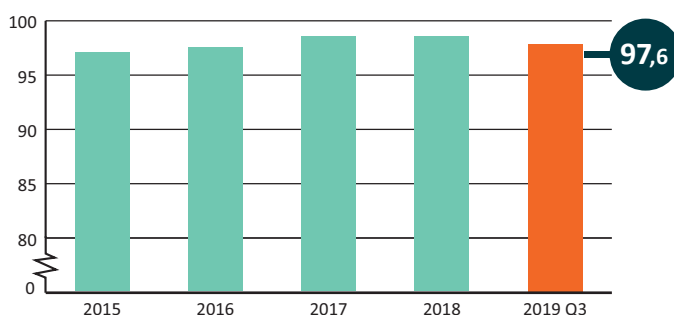
Under 2019 förfaller hyresavtal med en årshyra om 57 mkr varav 31 mkr redan är förlängda. Återstående hyresförfall 2019 uppgår till 26 mkr vilket motsvarar 1 procent av Hemsös kontrakterade hyresintäkter.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 543 mkr (460), en ökning med 83 mkr.

I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med 31 mkr motsvarande 8 procent, vilket främst är hänförligt till underhållsåtgärder för att öka kvaliteten i fastighetsportföljen.

## Ekonomisk uthyrningsgrad, %



## Vakansförändringar

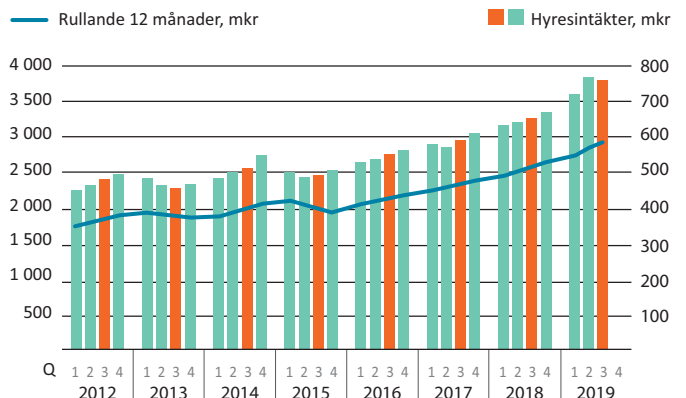
Mkr	Jan – sep 2019
Ingående vakans	49
Avflyttningar	39
Justering vakanshyror	-5
Inflyttningar	-19
Förvärvat	21
Avytttrat	-7
<b>Utgående vakans</b>	<b>78</b>

## Hyresavtalens förfallostruktur

År	Årshyra, mkr	Andel, %
2019	26	1
2020	211	7
2021	222	7
2022	200	6
2023	166	5
2024	106	3
2025	156	5
2026	114	4
2027	130	4
2028	241	8
>2028	1 474	48
<b>Summa</b>	<b>3 046</b>	<b>100</b>

Med årshyra avses kontrakterad årshyra före avdrag för hyresrabatter om 3 mkr.

## Hyresintäkter



# 2 252 mkr

## Hyresintäkter

### Driftnetto

Driftnettet ökade till 1 722 mkr (1 482). Ökningen är främst hänförlig till förvärv och färdigställda projekt. Överskottsgraden för perioden uppgick till 76,0 procent (76,3), en minskning med 0,3 procentenheter mot föregående år.

I jämförbart bestånd ökade driftnettet med 29 mkr motsvarande 2 procent. Ökningen är främst hänförlig till ökade intäkter.

### Jämförbart bestånd

	30 sep 2019	30 sep 2018	Förändring %
Antal fastigheter, st	294	294	–
Marknadsvärde, mkr	35 984	33 547	7,3
Direktavkastning, %	4,8	5,1	-6,1

Belopp i mkr	Jan–sep 2019	Jan–sep 2018	Förändring, %
Hyresintäkter	1 751	1 691	3,5
Övriga intäkter	7	6	5,4
Driftkostnader	-279	-269	3,9
Underhållskostnader	-131	-102	28,6
Övriga kostnader	-24	-32	-25,1
<b>Driftnetto</b>	<b>1 324</b>	<b>1 295</b>	<b>2,2</b>

Avser fastigheter som ägts och innehavts under hela perioden 1 jan 2018 – 30 sep 2019. (exkl. 40 projektfastigheter)

### Administration

Centrala administrationskostnader för perioden uppgick till 107 mkr (99). Ökningen om 8 mkr jämfört med föregående år beror på ökat antal anställda samt kostnader vid implementering av nytt systemstöd.

### Finansiella poster

Finansnettot har ökat jämfört med föregående år och uppgick till -310 mkr (-291). Den räntebärande låneskulden ökade till 36 008 mkr (28 738) samtidigt som genomsnittsräntan är oförändrad på 1,3 procent (1,3). Räntebindningen har ökat till 6,4 år (5,1).

Från och med 1 januari 2019 tillämpar Hemsö IFRS 16 Leasingavtal vilket medför att tomträttsavgälder inte längre ingår i driftnettet utan redovisas som en del av finansnettot.

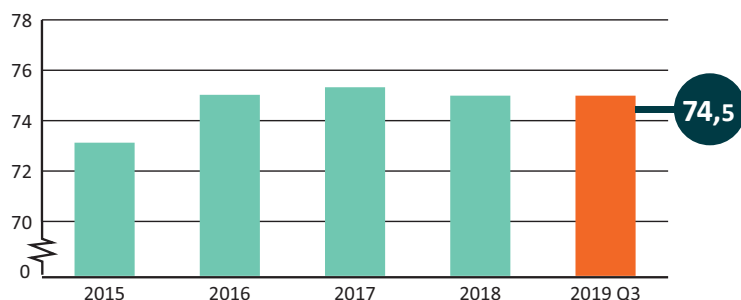
### Finansiella poster

Mkr	Jan – sep 2019	Jan – sep 2018
Ränteintäkter	4	2
Övriga finansiella intäkter	42	28
Räntekostnader	-311	-291
Övriga finansiella kostnader	-31	-30
Räntekostnad tomträtter och arrenden	-13	–
Räntekostnad övriga leasingavtal	-1	–
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-310</b>	<b>-291</b>

# 1 722 mkr

## Driftnetto

### Överskottsgrad rullande 12 månader, %



**Förvaltningsresultat**

Förvaltningsresultatet ökade med 16 procent till 1 276 mkr (1 097), främst hänförligt till en större fastighetsportfölj.

**Värdeförändring förvaltningsfastigheter**

Periodens värdeförändring på fastigheterna uppgick till 1 279 mkr (894), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 36 mkr (-28) och orealiserade värdeförändringar till 1 243 mkr (922). Orealiserade värdeförändringar beror främst på sänkta avkastningskrav i Sverige och Tyskland men hänförs även till förvaltnings- och projektverksamheten i Sverige. Direktavkastningen, exklusive projektfastigheter, för hela fastighetsbeståndet uppgick till 4,8 procent (5,1).

Totalavkastningen uppgick till 9,9 procent (9,2).

# 1 276 mkr

Förvaltningsresultat

Fastighetsvärde

## 53,2 mdkr

Fastigheter

## 364 st

Uthyrningsbar yta

## 1 833 tkvm

**Orealiserade värdeförändringar**

Mkr	Jan – sep 2019
<b>Sverige</b>	
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	478
Allmän marknadsförändring	522
<b>Delsumma</b>	<b>1 000</b>
<b>Tyskland</b>	
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	–
Allmän marknadsförändring	240
<b>Delsumma</b>	<b>240</b>
<b>Finland</b>	
Förvaltnings- och projektrelaterad värdeförändring	–
Allmän marknadsförändring	3
<b>Delsumma</b>	<b>3</b>
<b>Summa orealiserade värdeförändringar</b>	<b>1 243</b>

**Beräkning direktavkastning**

Mkr	30 sep 2019
Driftnetto enligt resultaträkning	2 190
Justering för 12 mån. innehav och tomträttsavgälder	43
Justering projektfastigheter	-123
<b>Justerat driftnetto</b>	<b>2 110</b>
Bokfört värde på fastigheter enligt balansräkning	53 218
Justering projektfastigheter	-8 879
<b>Justerat bokfört värde på fastigheter</b>	<b>44 339</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>4,8 %</b>

**Fastighetsbeståndets värdeförändring**

	Mkr	Antal
Redovisat värde vid periodens början	46 236	365
Förvärv	4 264	15
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	2 007	
Avyttringar	-1 112	-15
Utrangeringar	-43	-1
Valutakursförändringar	623	
Orealiserade värdeförändringar	1 243	
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>53 218</b>	<b>364</b>

**Värdeförändring finansiella instrument**

Värdeförändringar på finansiella instrument påverkade resultatet med -180 mkr (93). Värdeförändringar på räntederivat påverkade resultatet med -86 mkr (85) och beror på sjunkande marknadsräntor. Valutaderivat påverkade resultatet med -94 mkr (8) och beror på valutariskhantering i samband med fastighetsförvärv i euro.

**Skatt**

Redovisad skatt för perioden uppgick till -379 mkr (-195) varav aktuell skatt utgjorde -52 mkr (-47) och uppskjuten skatt utgjorde -327 mkr (-148). Uppskjuten skattekostnad utgjordes främst av förändring i temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på förvaltningsfastigheter. Uppskjuten skattefordran uppgick vid periodens utgång till 94 mkr (87). Uppskjuten skatteskuld uppgick till 3 495 mkr (2 837). Uppskjuten skattefordran har netto redovisats mot uppskjuten skatteskuld i balansräkningen.

**Segmentinformation**

Belopp i mkr	Resultatposter per segment				Tillgångsposter per segment	
	Hyresintäkter		Driftnetto		Marknadsvärde fastigheter	
	Jan–sep 2019	Jan–sep 2018	Jan–sep 2019	Jan–sep 2018	30 sep 2019	30 sep 2018
Sverige Öst	590	578	423	436	15 735	14 090
Sverige Väst	230	216	159	148	3 735	3 738
Sverige Mitt/Nord	459	441	340	321	11 056	9 576
Sverige Syd	240	234	166	167	5 005	4 598
Tyskland	321	236	302	224	8 189	5 388
Finland	412	230	332	186	9 498	5 183
<b>Totalt</b>	<b>2 252</b>	<b>1 935</b>	<b>1 722</b>	<b>1 482</b>	<b>53 218</b>	<b>42 573</b>

Identifiering av segment görs baserat på den interna rapporteringen. Verkställande direktören använder främst driftnettot per segment för resultatanalys. Administrativa kostnader, finansiella intäkter och finansiella kostnader samt inkomstskatt hanteras på koncernnivå. Koncernen styrs och rapporteras i sex segment: Sverige: Öst, Väst, Mitt/Nord, Syd samt Tyskland och Finland.

**Resultat**

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 996 mkr (1 889) motsvarande en ökning om 107 mkr jämfört med föregående år. Resultatförbättringen är främst hänförlig till ett ökat driftnetto och en högre positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheter.

**Kassaflöde**

Hemsös kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 1 331 mkr (1 138). Förändringen av rörelsekapitalet uppgick till 61 mkr (-390). Det operativa kassaflödet uppgick till 1 229 mkr (1 054). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -5 621 mkr (-2 435) samtidigt som ökad upplåning, lösen av finansiella instrument, erhållet aktieägartillskott, utbetald utdelning och tillskott från innehav utan bestämmande inflytande påverkade kassaflödet från finansieringsverksamheten med 5 960 mkr (2 081). Sammantaget har likvida medel ökat med 1 731 mkr (394) under perioden.

**Moderbolaget**

Verksamheten i moderbolaget Hemsö Fastighets AB består i huvudsak av att förvalta koncernens fastigheter genom ägande av aktier i de fastighetsägande dotterbolagen. Moderbolagets omsättning uppgick till 44 mkr (41) och består av arvoden för tjänster till dotterbolagen. De administrativa kostnaderna ökade till -118 mkr (-107). Finansiella poster uppgick till 524 mkr (373). I finansiella poster ingår vinst vid försäljning av aktier i dotterföretag om 253 mkr (223), resultat från andelar i koncernföretag om 247 mkr (509), ränteintäkter om 418 mkr (40), räntekostnader om -341 mkr (-317), samt valutakurseffekter om -53 mkr (-82). Värdeförändringar på finansiella instrument uppgick till -180 mkr (-452) och periodens totalresultat ökade till 287 mkr (-73).

## Fastighetsbestånd

Av det totala fastighetsvärdet om 53 218 mkr (42 573) finns 67 procent (75) i Sverige, 18 procent (12) i Finland och 15 procent (13) i Tyskland.

Vid periodens utgång ägde Hemsö fastigheter i 61 kommuner i Sverige, 41 kommuner i Tyskland samt 20 kommuner i Finland. 83 procent av marknadsvärdet utgjordes av fastigheter belägna i storstadsregioner och större städer i Sverige, Tyskland och Finland.

I Sverige och Finland äger Hemsö fastigheter för äldreboende, utbildning, vård och rättsväsende. I Tyskland äger Hemsö fastigheter för äldreboende, utbildning och rättsväsende.

Hemsös fastighetsbestånd per 30 september 2019 omfattade 364 fastigheter (353) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 1 833 tkvm (1 679).

### Förvärvade och avyttrade fastigheter

Kvartal	Antal	Fastighetsvärde, mkr	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>			
Q1	5	2 348	64 096
Q2	8	1 438	80 145
Q3	2	478	4 217
<b>Summa</b>	<b>15</b>	<b>4 264</b>	<b>148 458</b>
<b>Avyttringar</b>			
Q1	1	-58	3 475
Q2	14	-1 056	55 837
Q3	–	2	–
<b>Summa</b>	<b>15</b>	<b>-1 112</b>	<b>59 312</b>

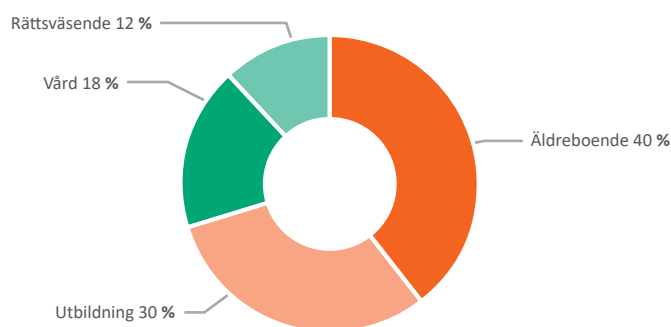
### Fastighetstransaktioner

Under perioden förvärvades 15 fastigheter (17) för 4 264 mkr (1 423), 15 fastigheter (10) avyttrades för 1 112 mkr (866).

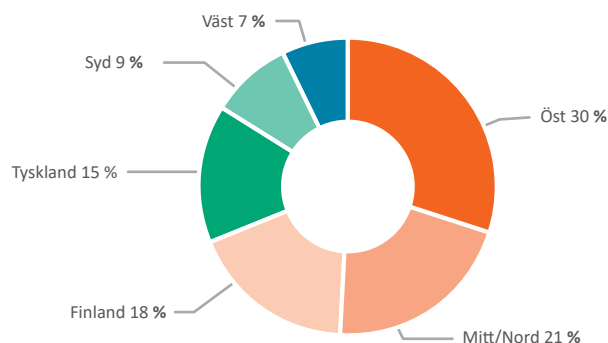
### Investeringar

Investeringar avser både investeringar i befintliga fastigheter och nyproduktion. Investeringar i befintliga fastigheter sker ofta i samband med nyuthyrningar och i syfte att anpassa samt modernisera lokalerna och därmed öka hyresvärdet. Under perioden investerades 2 007 mkr (1 855), varav 1 666 mkr (1 627) i nyproduktion och 341 mkr (228) avsåg förbättringsåtgärder och nyuthyrningar.

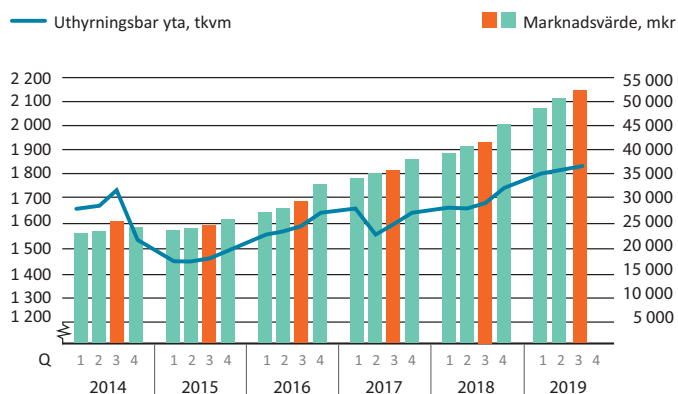
### Fastigheternas marknadsvärde per fastighetskategori



### Fastigheternas marknadsvärde per segment



### Fastigheternas marknadsvärde och yta





## Hemsös fastighetskategorier

	Äldreboende	Utbildning	Vård	Rättsväsende	Total
Antal, st	184	104	59	17	364
Uthyrningsbar yta, tkvm	817	531	296	189	1 833
Hyresduration, år	9,4	12,1	7,4	8,1	9,8
Fastighetsvärde, mkr	21 197	16 250	9 405	6 366	53 218
Fastighetsintäkter, mkr	896	718	380	272	2 265
Driftnetto, mkr	702	536	273	211	1 722
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,3	97,9	95,3	94,4	97,6
Direktavkastning, %	4,6	4,6	5,4	5,4	4,8

## Hyresgäster

94 procent av Hemsös totala hyresintäkter kommer från skattefinansierad verksamhet. 13 av de 20 största hyresgästerna utgjordes av stat, kommuner och landsting. Andelen kontrakterad årshyra med offentliga hyresgäster uppgick till 62 procent, där hyresavtal med stat uppgick till 22 procent, kommuner till 32 procent och landstingen till 8 procent. I Sverige skattefinansieras huvuddelen av verksamhet som bedrivs av privata operatörer inom skola, vård och äldreomsorg via skol-, vård- och omsorgspeng. I Finland finansieras privata operatörer på liknande sätt som i Sverige.

I Tyskland finansieras äldreboendeoperatörernas verksamhet genom den statliga vårdförsäkringen och avgifter från brukarna. I de fall brukarna inte har möjlighet att betala sina egna omkostnader finansieras denna del genom kommunbidrag.

Hemsö har ofta möjlighet att erhålla säkerhet för hyresintäkterna i form av pantsättning av operatörernas rättigheter till bidrag från kommunen. Kontrakterad årshyra för äldreboenden i Tyskland uppgick till 33 meur varav 8 meur är säkerställd genom pantsättning. Således kommer 39 procent av hyresintäkterna i Tyskland från offentliga hyresgäster direkt eller via pantsättning.

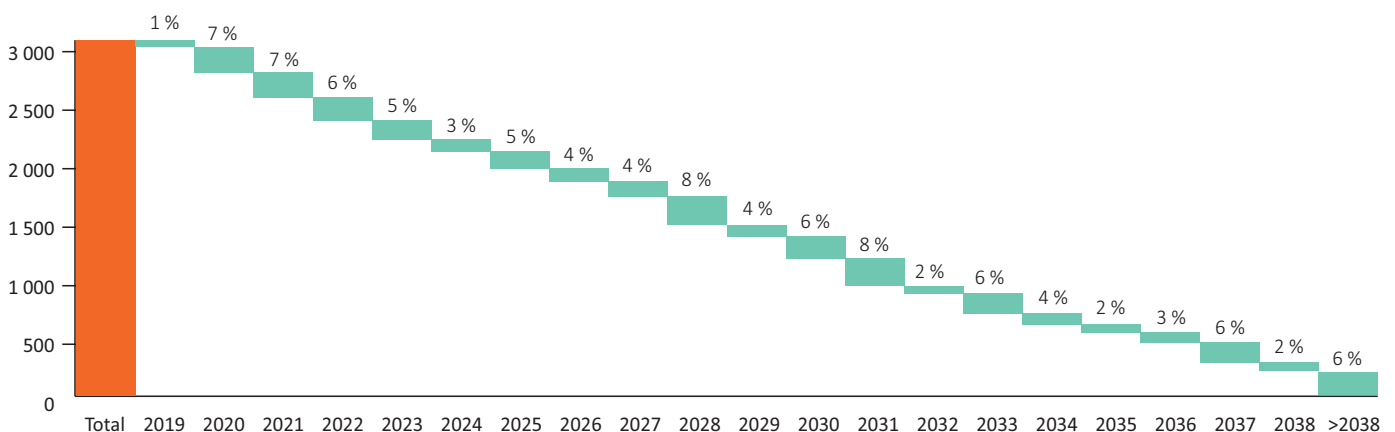
De största hyresgästerna är svenska Polismyndigheten, Åbo stad (Finland), Attendo, och Region Stockholm, vilka tillsammans utgör en andel om 18 procent av hyresintäkterna.

## Hemsös 20 största hyresgäster

Hyresgäst	Kategori	Årshyra, mkr	Andel, %	Antal hyresavtal
Polismyndigheten	Stat	154	5,1	31
Åbo stad (Fin)	Kommun	148	4,9	14
Attendo	Privat	134	4,4	68
Region Stockholm	Landsting	109	3,6	70
Academedia	Privat	105	3,5	20
AWO Hessen Süd (Ty)	Privat	82	2,7	10
Västerås stad	Kommun	82	2,7	17
Norrköpings kommun	Kommun	76	2,5	19
Västra Götalandsregionen	Landsting	68	2,3	60
Karolinska Institutet	Stat	65	2,1	9
Helsingfors tingsrätt (Fin)	Stat	65	2,1	3
Alloheim (Ty)	Privat	62	2,0	8
Nordrhein-Westfalen (Ty)	Stat	59	1,9	1
Ambea	Privat	59	1,9	10
HEWAG (Ty)	Privat	56	1,9	9
Mälardalens högskola	Stat	55	1,8	2
Gävle kommun	Kommun	51	1,7	19
Konstuniversitetet (Fin)	Stat	46	1,5	3
Mehiläinen (Fin)	Privat	45	1,5	8
Region Gotland	Kommun	44	1,4	9
<b>Total Summa</b>		<b>1 565</b>	<b>51,5</b>	<b>390</b>

Offentlig hyresgäst    Privat hyresgäst    (Fin) = Finland    (Ty) = Tyskland

## Hyresavtalens förfallostruktur, årshyra mkr



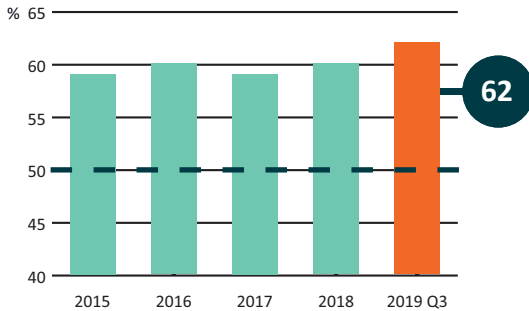
## Fastighetsramar

För att tydliggöra Hemsös strategi har Hemsö fyra fastighetsramar. Ramarna syftar till att säkerställa att risken i fastighets-

beståndet är låg och att Hemsös kassaflöde är stabilt över tid.

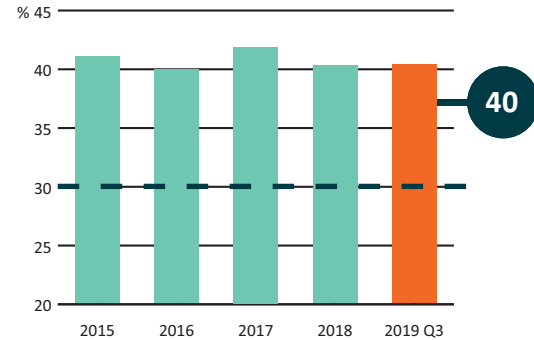
### Offentliga hyresgäster

– Minst 50 procent av hyresintäkterna



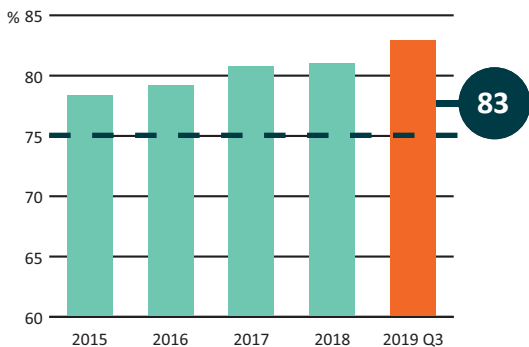
### Äldreboende

– Minst 30 procent av hyresintäkterna



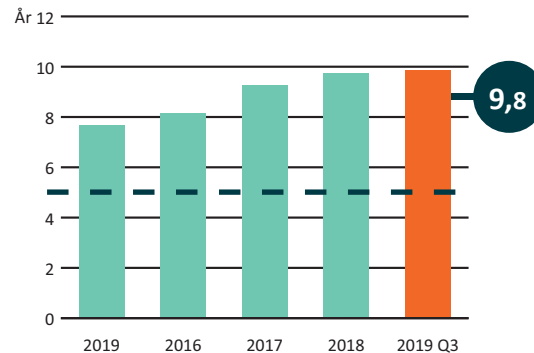
### Storstadsregioner och större städer

– Minst 75 procent



### Hyresduration

– Minst 5 år



## Fastighetsvärdering

Hemsö redovisar sina förvaltningsfastigheter till ett bedömt verkligt värde enligt IAS 40. Per 30 september 2019 har samtliga fastigheter värderats internt. Fastighetsvärderingarna genomförs kvartalsvis. För att säkerställa den interna värderingen görs en extern värdering av huvuddelen av fastighetsbeståndet årligen. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13. Fastighetsvärdet fastställdes vid periodens utgång till 53 218 mkr (42 573).

## Intjäningsförmåga

Tabellen återspeglar Hemsös intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 30 september 2019. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, hyresutveckling, förändrade driftkostnader eller kommande frånträden/tillträden av fastigheter. Hyresintäkter baseras på hyresvärde på årsbasis med avdrag för vakanta ytor och rabatter. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna justerat för inne-

## Intjäningsförmåga

Mkr	30 sep 2019	30 sep 2018	Förändring, %
Hyresintäkter	3 043	2 579	
Fastighetskostnader	-764	-615	
<b>Driftnetto</b>	<b>2 279</b>	<b>1 964</b>	<b>16</b>
Central administration	-154	-144	
Resultat intresseföretag	42	6	
Finansiella poster	-440	-335	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 727</b>	<b>1 491</b>	<b>16</b>

havstid. Centrala administrationskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna. Finansnettot har beräknats utifrån räntebärande skulder och tillgångar per balansdagen. Räntekostnaderna har baserats på koncernens genomsnittliga ränta med tillägg för periodiserade uppläggningsavgifter och bedömda övriga finansiella kostnader och intäkter. Resultatandelar från intresseföretag är exklusive värdeförändringar och beräknade enligt samma antaganden som för Hemsö med beaktande av resultatandelens storlek.

# Projekt

## Hemsös största pågående projekt över 100 Mkr

Kommun	Projekt	Kategori	Yta, kvm	Investering, mkr	Kvarvarande investering, mkr	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %	Färdigställt, år
Solna	Patienten <sup>1)</sup>	Vård	21 258	1 886	393	91	99	2020
Stockholm	Princeton <sup>1)</sup>	Vård	22 364	1 576	692	89	93	2021
Västerås	Södra Källtorp	Äldreboende	15 525	555	501	30	100	2021
Zossen	Dabendorf	Utbildning	16 250	506	438	26	100	2021
Luleå	Kronan	Äldreboende	11 985	288	160	21	100	2021
Norrköping	NOD-huset	Vård	6 800	247	205	13	89	2021
Boden	Björknäsgården	Äldreboende	10 700	246	3	20	100	2019
Helsingfors	Sibelius-Akademien	Utbildning	4 077	161	38	13	100	2019
Kristianstad	Villa Boulevard	Äldreboende	4 273	133	100	9	89	2020
Halmstad	Fyllinge	Äldreboende	3 865	106	63	8	100	2020
<b>Summa</b>			<b>117 097</b>	<b>5 704</b>	<b>2 593</b>	<b>321</b>		

Offentlig hyresgäst  Privat hyresgäst

<sup>1)</sup> Projektet bedrivs i bolag samägda med Vitartes.

## Projekt

Hemsö har många pågående projekt, framför allt byggs nya skolor och äldreboenden. De största projekten omfattar en total investering om 5 704 mkr varav kvarvarande investering uppgår till 2 593 mkr.

Under kvartalet färdigställdes ett projekt om 42 mkr. Det avser en förskola i Staffanstorps kommun med en hyresduration om 20 år. Fastigheten har överförts till förvaltningen.

## Färdigställda projekt 2019

Kommun	Projekt	Färdigställt	Kategori	Yta, kvm	Investering, mkr	Hyresduration, år	Ökning hyresvärde, mkr	Uthyrningsgrad, %
Norrköping	Diademet	Q1	Äldreboende	4 025	45	20	7	100
Staffanstorps	Villa Vikhem	Q2	Äldreboende	4 100	129	15	10	100
Norrköping	Sandbyhov – Sandbyhovsskolan	Q2	Utbildning	4 904	104	25	9	100
Norrköping	Sandbyhov – Sandbyängsskolan	Q2	Utbildning	3 545	92	25	7	100
Solna	Järvastaden skola etapp 3	Q2	Utbildning	1 440	57	30	3	100
Staffanstorps	Stora Uppåkra – Förskola	Q3	Utbildning	1 195	42	20	3	100
<b>Summa</b>				<b>19 209</b>	<b>469</b>	<b>22</b>	<b>38</b>	

Offentlig hyresgäst  Privat hyresgäst

## Intresseföretag

Per 30 september 2019 äger Hemsö andelar i två intresseföretag, Turku Technology Properties Oy (TTP) och Lanthem Samhällsfastigheter AB (Lanthen). Dessa bolag redovisas i Hemsös koncernredovisning enligt kapitalandelsmetoden. Andelen i Lanthen är bokförd till 117 mkr (106) och andelen i TTP är bokförd till 505 mkr (–). Under perioden har Lanthen återbetalt ett lån till Hemsö om 71 mkr varför Hemsös utlåning till intresseföretag uppgår till 0 mkr (71). Totala investeringar i intresseföretag uppgår till 622 mkr (177).

### Resultat från intresseföretag, mkr

Jan – sep 2019	TTP	Lanthen	Total
Förvaltningsresultat	23	6	29
Värdeförändringar, Fastigheter	7	–	7
Värdeförändringar, Finansiella instrument	-78	–	-78
Skatt	14	-1	13
<b>Redovisat resultat</b>	<b>-34</b>	<b>5</b>	<b>-29</b>

### Turku Technology Properties (TTP)

I april 2019 förvärvade Hemsö aktier i TTP. Åbo stad och Hemsö är de största ägarna med 35,4 procent respektive 34,8 procent av bolaget. Övriga ägare är Åbo yrkeshögskola, OP-bank, Veritas Pensionsförsäkring, Stiftelsen Eschnerska Frilasarettet och Stiftelsen Åbo Akademi.

TTP fokuserar på samhällsfastigheter och fastighetsportföljen är koncentrerad till området Kuppis i centrala Åbo. Bolaget knyter ihop utbildning, forskning och näringsliv till ett dynamiskt hyresgästkluster, kallat Science Park. Bolaget uppför nu ytterligare en utbildningsfastighet i området där bland annat Åbo Yrkeshögskola förhyr 15 000 kvm på ett 25-årigt hyresavtal. Fastigheten planeras färdigställas 2020 och certifieras enligt LEED Platinum.



TTP	30 sep 2019	30 sep 2018
Ägarandel, %	34,8	–
Hyresvärde, mkr	277	–
Antal fastigheter, st	18	–
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	–
Marknadsvärde fastigheter, mkr	3 733	–
Hyresduration, år	6	–
Andel offentliga hyresgäster, %	60	–

### Lanthen

Hösten 2017 inledde Hemsö ett samarbete med Lantmännen Fastigheter AB i och med att ett gemensamt bolag, Lanthen Samhällsfastigheter AB, bildades. Samarbetet har sin grund i den landbank Lantmännen har. Flertalet av fastigheterna är i nära anslutning till hamnar eller i centrala lägen i av Hemsö prioriterade orter. Genom samarbetet säkerställer Hemsö tillgång till mark för attraktiva projekt.

Bolaget har förvärvat fem äldreboenden och skolfastigheter från Lantmännen. De projekt som utvecklas framöver tillhör i huvudsak dessa två kategorier.

Lanthen Samhällsfastigheter AB ägs till lika delar av Hemsö och Lantmännen Fastigheter AB.



Lanthen	30 sep 2019	30 sep 2018
Ägarandel, %	50	50
Hyresvärde, mkr	21	21
Antal fastigheter, st	5	4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100
Marknadsvärde fastigheter, mkr	402	377
Hyresduration, år	10	11
Andel offentliga hyresgäster, %	30	30

# Finansiering

Målet för Hemsös finansverksamhet är att säkerställa en stabil kapitalstruktur samt bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Hemsös belåningsgrad ska inte överstiga 70 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0. Vid periodens utgång uppgick belåningsgraden till 62,9 procent (63,7) och räntetäckningsgraden till 5,1 (4,7).

Hemsö emitterar obligationer på svensk och europeisk kapitalmarknad och emitterar certifikat i den svenska marknaden. Därutöver har Hemsö kreditlöften och teckningsåtaganden från nordiska banker, Europeiska Investeringsbanken (EIB) och Tredje AP-fonden vilket skapar en diversifierad finansiering. Hemsö har rating A- från Standard & Poor's.

## Räntebärande låneskulder

Hemsös räntebärande låneskulder uppgick vid periodens utgång till 36 008 mkr (28 738).

Under perioden emitterade Hemsö obligationer på den svenska kapitalmarknaden för totalt 3 350 mkr och 228 meur på den europeiska marknaden. Utöver detta har Hemsö utnyttjat ytterligare 100 meur från låneramen på totalt motsvarande 3 miljarder kronor från Europeiska Investeringsbanken (EIB).

Lånen från EIB går till att finansiera investeringar inom social infrastruktur som samtidigt klassificeras som "Near Zero Energy Buildings" och är en del av Hemsös hållbara finansiering. Lånet från EIB är icke säkerställt och löper på 15 år med fast ränta.

Hemsö arbetar aktivt med återköp av obligationer som förfaller i närtid för att minska bolagets refinansieringsrisker. Under perioden återköpte Hemsö obligationer för totalt 706 mkr (1 193).

## Finansieringskällor, mkr

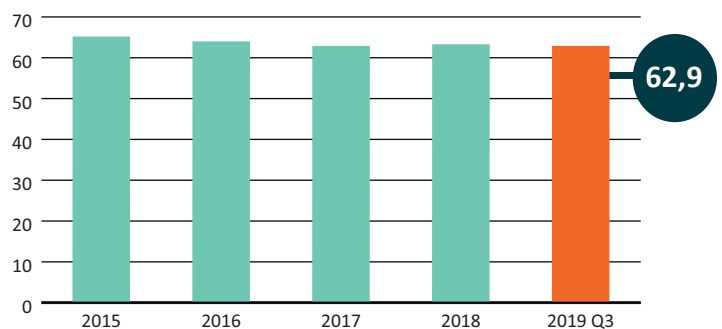
	Q3 2019	Q3 2018
Obligationer, SEK	14 153	12 910
Obligationer, EUR	14 018	9 629
<b>Summa obligationer</b>	<b>28 171</b>	<b>22 539</b>
<i>Varav hållbara obligationer</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>
Företagscertifikat	4 359	4 599
Europeiska Investeringsbanken	1 873	800
Nordiska Investeringsbanken	800	800
Schuldschein	805	–
Säkerställda lån	–	–
<b>Räntebärande låneskulder</b>	<b>36 008</b>	<b>28 738</b>
<i>Varav hållbar finansiering</i>	<i>3 673</i>	<i>2 600</i>

## Kapitalstruktur, mkr

	Q3 2019	Q3 2018
Räntebärande låneskulder	36 008	28 738
Kortfristiga placeringar	375	–
Likvida medel	1 747	1 500
<b>Nettoskuld</b>	<b>33 886</b>	<b>27 238</b>
Marknadsvärde fastigheter	53 218	42 573
Investeringar i intresseföretag	622	177
<b>Summa</b>	<b>53 840</b>	<b>42 750</b>
<b>Belåningsgrad*</b>	<b>62,9 %</b>	<b>63,7 %</b>
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>

\* Med anledning av investeringar i intresseföretag har Hemsö uppdaterat definitionen av Belåningsgrad som nu inkluderar dessa. Se även definitioner och nyckeltalsberäkningar på sid 21 och 23.

## Belåningsgrad, %



Vid periodens utgång hade Hemsö outnyttjade kreditlöften på totalt 11 616 mkr (12 700) vilket minskar bolagets re-finansieringsrisker och säkerställer tillgång till kapital. Likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 2 122 mkr (1 500) och den totala disponibla likviditeten uppgick till 13 738 mkr (14 200). Skuld täckningskvoten uppgick till 154 procent (201).

Hemsö använder sig av räntederivat för att anpassa ränterisken och valutaderivat för att anpassa valutarisken i bolaget.

Vid periodens utgång uppgick räntederivatet nominellt till 7 950 mkr (7 450). Hemsö hade utestående valutaderivat till ett nominellt belopp av 268 mkr (186). Vid periodens utgång uppgick valutaexponeringen till 11,4 procent (6,4) av koncernens egna kapital.

Vid periodens utgång uppgick genomsnittlig kapitalbindning till 7,2 år (6,6) och genomsnittlig räntebindning till 6,4 år (5,1). Kapitalbindningen har förlängts under året till följd av att Hemsö fokuserat på upplåning på längre löptider. Genomsnittsräntan uppgick till 1,3 procent (1,3).

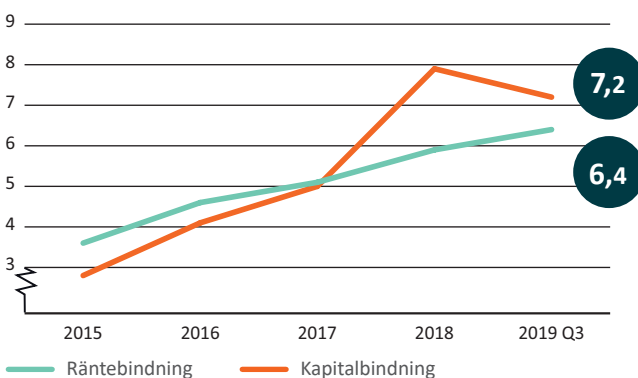
#### Kreditlöften och teckningsåtaganden, mkr

	Q3 2019	Q3 2018
Banker	6 500	6 500
Tredje AP-fonden	4 000	4 000
EIB	1 116	2 200
<b>Summa</b>	<b>11 616</b>	<b>12 700</b>
Kortfristiga placeringar	375	–
Likvida medel	1 747	1 500
<b>Disponibel likviditet</b>	<b>13 738</b>	<b>14 200</b>
Kort upplåning	8 903	7 058
Skuld täckningskvot	154 %	201 %

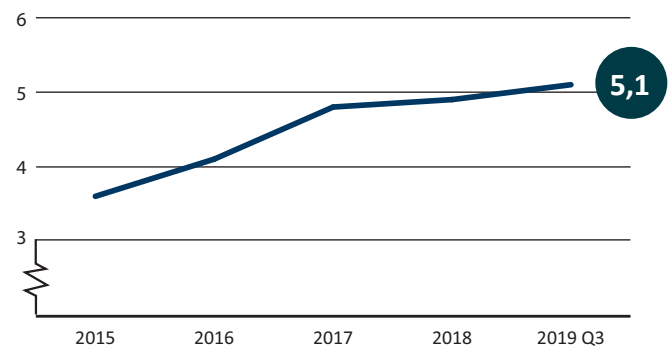
#### Valutaexponering, mkr

	Q3 2019	Q3 2018
Fastigheter EUR	17 687	10 570
Kassa EUR	265	12
<b>Tillgångar EUR</b>	<b>17 952</b>	<b>10 582</b>
Skuld EUR	15 896	9 629
<b>Exponering EUR</b>	<b>2 056</b>	<b>953</b>
Valutasäkring	-268	-186
<b>Valutaexponering</b>	<b>1 788</b>	<b>767</b>
Eget kapital	15 667	12 053
<b>Valutaexponering</b>	<b>11,4 %</b>	<b>6,4 %</b>

#### Kapital- och räntebindning, år



#### Räntetäckningsgrad, ggr (12 månader rullande)



## Finanspolicy i sammandrag

Finansieringsrisk	Policy	Utfall
Belåningsgrad	Maximalt 70 %	62,9 %
Kapitalbindning	Minst 3 år	7,2 år
Skuldtäckningskvot	Minst 110 %	154 %
Andel säkerställd skuld	Maximalt 20 %	0,0 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (rullande 12 månader)	5,1 ggr
Räntebindning	Genomsnittlig räntebindning, 3–8 år	6,4 år
Räntebindning förfall	Maximalt 40 % inom 12 månader	31,0 %
<b>Motpartsrisk</b>		
Finansiella instrument	Bank med minst A- (S&P)	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Maximalt 20 % av koncernens egna kapital	11 %



## Kapital- och räntebindning

År	Kapitalbindning			Räntebindning	
	Kreditavtal, mkr	Utnyttjat, mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
2019	1 244	1 244	4	7 962	22
2020	4 300	3 300	10	3 099	9
2021	10 828	5 212	17	2 250	6
2022	3 746	2 746	9	1 050	3
2023	3 750	1 250	4	1 750	5
2024	2 500	1 000	3	2 000	6
2025	0	0	0	0	0
2026	6 142	6 142	19	5 342	15
2027	100	100	0	0	0
>2027	10 655	10 655	34	12 555	34
<b>Summa</b>	<b>43 265</b>	<b>31 649</b>	<b>100</b>	<b>36 008</b>	<b>100</b>
Företagscertifikat		4 359			
<b>Summa</b>		<b>36 008</b>			

## Kvartalsöversikt

Belopp i mkr	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017
<b>Resultaträkning</b>									
Fastighetsintäkter	764	774	727	676	653	650	640	617	594
Fastighetskostnader	-170	-193	-180	-208	-145	-148	-168	-154	-118
<b>Driftnetto</b>	<b>594</b>	<b>581</b>	<b>547</b>	<b>468</b>	<b>508</b>	<b>502</b>	<b>472</b>	<b>463</b>	<b>476</b>
Central administration	-36	-37	-33	-48	-33	-36	-30	-43	-27
Resultat från andelar i intresseföretag	-48	17	2	6	2	2	1	1	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>510</b>	<b>561</b>	<b>516</b>	<b>426</b>	<b>477</b>	<b>468</b>	<b>443</b>	<b>421</b>	<b>449</b>
Finansiella poster	-110	-107	-93	-80	-96	-102	-93	-91	-93
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>400</b>	<b>454</b>	<b>423</b>	<b>346</b>	<b>381</b>	<b>366</b>	<b>350</b>	<b>330</b>	<b>356</b>
Värdeförändring fastigheter	460	691	128	1 166	94	622	178	739	141
Värdeförändring finansiella instrument	-76	-53	-51	-2	63	2	28	33	1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>784</b>	<b>1 092</b>	<b>500</b>	<b>1 510</b>	<b>538</b>	<b>990</b>	<b>556</b>	<b>1 102</b>	<b>498</b>
Aktuell skatt	-16	-10	-26	11	-4	-39	-4	13	-28
Uppskjuten skatt	-135	-124	-68	-318	-100	-14	-34	-229	-85
<b>Periodens resultat</b>	<b>633</b>	<b>958</b>	<b>406</b>	<b>1 203</b>	<b>434</b>	<b>937</b>	<b>518</b>	<b>886</b>	<b>385</b>
Övrigt totalresultat	12	78	63	-4	-5	5	26	24	-3
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>645</b>	<b>1 036</b>	<b>469</b>	<b>1 199</b>	<b>429</b>	<b>942</b>	<b>544</b>	<b>910</b>	<b>382</b>

Balansräkning	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017
Förvaltningsfastigheter	53 218	51 614	49 559	46 236	42 573	41 597	40 152	38 883	36 671
Övriga tillgångar	1 762	2 229	1 089	720	929	770	715	660	560
Likvida medel	2 122	1 863	3 585	450	1 500	1 223	1 132	1 134	849
<b>Summa tillgångar</b>	<b>57 102</b>	<b>55 706</b>	<b>54 233</b>	<b>47 406</b>	<b>45 002</b>	<b>43 590</b>	<b>41 999</b>	<b>40 677</b>	<b>38 080</b>
Eget kapital	15 667	15 022	14 668	13 199	12 053	11 624	11 340	10 795	9 885
Uppskjuten skatteskuld	3 401	3 263	3 142	3 067	2 750	2 651	2 638	2 591	2 355
Derivat	366	305	285	281	350	512	515	544	560
Räntebärande skulder	36 439	36 071	34 720	29 728	28 738	27 786	26 380	25 575	24 497
Ej räntebärande skulder	1 229	1 045	1 418	1 131	1 111	1 017	1 126	1 172	783
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>57 102</b>	<b>55 706</b>	<b>54 233</b>	<b>47 406</b>	<b>45 002</b>	<b>43 590</b>	<b>41 999</b>	<b>40 677</b>	<b>38 080</b>

Nyckeltal	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q3 2017
<b>Finansiella nyckeltal</b>									
Belåningsgrad, %*	62,9	63,6	62,0	63,1	63,7	63,6	62,6	62,6	64,2
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>1</sup>	5,1	5,3	5,1	4,9	4,7	4,7	4,8	4,8	4,7
Operativt kassaflöde, mkr	432	417	380	329	366	350	338	330	350
Avkastning på eget kapital, % <sup>1</sup>	23,1	22,5	22,9	25,8	25,3	25,8	24,3	26,6	41,3
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>									
Direktavkastning, %	4,8	4,8	4,9	4,9	5,1	5,1	5,2	5,2	5,4
Totalavkastning, % <sup>1</sup>	9,9	9,2	9,2	9,7	9,2	9,5	9,0	9,8	13,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,7	98,0	97,9	98,3	98,1	98,3	98,1	98,3	98,8
Överskottsgrad, %	77,7	75,2	75,3	69,2	77,8	77,2	73,8	75,0	80,1
Antal fastigheter, st	364	362	368	365	353	349	345	346	342
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 833	1 831	1 800	1 732	1 679	1 651	1 658	1 636	1 591

1) Beräknas på 12 månader rullande utfall.

\* Med anledning av investeringar i intresseföretag har Hemsö uppdaterat definitionen av Belåningsgrad som nu inkluderar dessa. Belåningsgraden för tidigare kvartal har räknats om enligt den nya definitionen.



## Koncernen – Rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – sep 2019	Jan – sep 2018	Jul – sep 2019	Jul – sep 2018	Okt 2018 – sep 2019	Jan – dec 2018
Hysesintäkter	2 252	1 935	760	654	2 924	2 607
Övriga intäkter	13	8	4	-1	16	11
Driftkostnader	-341	-305	-89	-79	-447	-411
Underhållskostnader	-153	-112	-63	-49	-238	-197
Övriga fastighetskostnader	-49	-44	-18	-17	-65	-60
<b>Driftnetto</b>	<b>1 722</b>	<b>1 482</b>	<b>594</b>	<b>508</b>	<b>2 190</b>	<b>1 950</b>
Central administration	-107	-99	-36	-33	-154	-146
Resultat från andelar i intresseföretag	-29	5	-48	2	-23	11
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 586</b>	<b>1 388</b>	<b>510</b>	<b>477</b>	<b>2 013</b>	<b>1 815</b>
Finansiella poster	-310	-291	-110	-96	-391	-372
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 276</b>	<b>1 097</b>	<b>400</b>	<b>381</b>	<b>1 622</b>	<b>1 443</b>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	1 279	894	460	94	2 445	2 060
Värdetförändring finansiella instrument	-180	93	-76	62	-182	91
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 375</b>	<b>2 084</b>	<b>784</b>	<b>537</b>	<b>3 885</b>	<b>3 594</b>
Aktuell skatt	-52	-47	-16	-4	-41	-36
Uppskjuten skatt	-327	-148	-135	-100	-645	-466
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 996</b>	<b>1 889</b>	<b>633</b>	<b>433</b>	<b>3 199</b>	<b>3 092</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	1 898	1 800	577	389	3 078	2 980
Innehav utan bestämmande inflytande	98	89	56	44	121	112
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Periodens resultat	1 996	1 889	633	433	3 199	3 092
Omräkningsdifferens	154	26	12	-5	150	22
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>2 150</b>	<b>1 915</b>	<b>645</b>	<b>428</b>	<b>3 349</b>	<b>3 114</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till</b>						
Moderbolagets aktieägare	2 052	1 826	589	384	3 228	3 002
Innehav utan bestämmande inflytande	98	89	56	44	121	112

## Koncernen – Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	53 218	42 573	46 236
Nyttjanderätter	431	–	–
Andelar i intresseföretag	622	106	112
Fordringar hos intresseföretag	–	71	71
Övriga anläggningstillgångar	95	36	92
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>54 366</b>	<b>42 786</b>	<b>46 511</b>
Kortfristiga fordringar	614	717	445
Kortfristiga placeringar	375	–	–
Likvida medel	1 747	1 500	450
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>2 736</b>	<b>2 217</b>	<b>895</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>57 102</b>	<b>45 002</b>	<b>47 406</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>15 667</b>	<b>12 053</b>	<b>13 199</b>
Uppskjuten skatteskuld	3 401	2 750	3 067
Räntebärande låneskulder	27 105	21 680	21 736
Räntebärande skuld nyttjanderätter	431	–	–
Ej räntebärande skulder	366	350	281
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>31 303</b>	<b>24 780</b>	<b>25 084</b>
Räntebärande låneskulder	8 903	7 058	7 992
Ej räntebärande skulder	1 229	1 111	1 131
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>10 132</b>	<b>8 169</b>	<b>9 123</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>57 102</b>	<b>45 002</b>	<b>47 406</b>

## Koncernen – Förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräkningsreserv	Balanserade vinstmedel	Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	1	6 856	104	3 546	288	10 795
Utdelning	–	-500	–	-157	–	-657
Totalresultat	–	–	25	1 800	90	1 915
<b>Utgående eget kapital 2018-09-30</b>	<b>1</b>	<b>6 356</b>	<b>129</b>	<b>5 189</b>	<b>378</b>	<b>12 053</b>
Totalresultat 2018-10-01 - 2018-12-31	–	–	-3	1 180	-31	1 146
<b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b>	<b>1</b>	<b>6 356</b>	<b>126</b>	<b>6 369</b>	<b>347</b>	<b>13 199</b>
Ingående eget kapital 2019-01-01	1	6 356	126	6 369	347	13 199
Utdelning	–	-500	–	-221	–	-721
Erhållna aktieägartillskott	–	1 000	–	–	–	1 000
Tillskott från minoritetsägare	–	–	–	–	39	39
Totalresultat	–	–	154	1 898	98	2 150
<b>Utgående eget kapital 2019-09-30</b>	<b>1</b>	<b>6 856</b>	<b>280</b>	<b>8 046</b>	<b>484</b>	<b>15 667</b>

## Koncernen – Rapport över kassaflöden i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – sep 2019	Jan – sep 2018	Jul – sep 2019	Jul – sep 2018	Okt 2018 – sep 2019	Jan – dec 2018
<b>Den löpande verksamheten</b>						
Förvaltningsresultat	1 276	1 097	400	381	1 622	1 443
<i>Justering för poster som inte ingår i förvaltningsresultatet</i>						
Resultatandel från andelar i intresseföretag	29	-5	47	-2	23	-11
Avskrivningar	8	2	2	1	8	2
<i>Justering för övriga ej kassaflödespåverkande poster</i>						
Orealiserade kursdifferenser	138	57	26	3	108	27
Realisationsresultat/utrangeringar	-36	27	24	44	-43	20
Betald skatt	-84	-40	-17	-14	-95	-51
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 331</b>	<b>1 138</b>	<b>482</b>	<b>413</b>	<b>1 623</b>	<b>1 430</b>
Ökning (+)/minskning (-) av rörelsekapital	61	-390	49	-192	451	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 392</b>	<b>748</b>	<b>531</b>	<b>221</b>	<b>2 074</b>	<b>1 430</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Förvärv av fastigheter	-4 264	-1 423	-478	-256	-5 976	-3 135
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	-2 007	-1 855	-622	-650	-2 812	-2 660
Försäljning av fastigheter	1 109	870	-10	0	1 110	871
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-459	-23	69	0	-522	-86
Övriga anläggningstillgångar	-	-4	-	-1	4	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 621</b>	<b>-2 435</b>	<b>-1 041</b>	<b>-907</b>	<b>-8 196</b>	<b>-5 010</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Uptagna räntebärande låneskulder	8 187	6 434	1 320	1 446	10 216	8 463
Amorteringar räntebärande skulder	-2 450	-3 696	-1 005	-484	-3 465	-4 711
Lösen av finansiella instrument	-95	-	-15	-	-267	-172
Erhållna aktieägartillskott	1 000	-	-	-	1 000	-
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	39	-	-	-	39	-
Utbetald utdelning	-721	-657	-	-	-721	-657
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 960</b>	<b>2 081</b>	<b>300</b>	<b>962</b>	<b>6 802</b>	<b>2 923</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 731</b>	<b>394</b>	<b>-210</b>	<b>276</b>	<b>680</b>	<b>-657</b>
Likvida medel vid periodens början	450	1 134	2 333	1 223	450	1 134
Kursdifferens i likvida medel	-59	-28	-1	1	-58	-27
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 122</b>	<b>1 500</b>	<b>2 122</b>	<b>1 500</b>	<b>1 072</b>	<b>450</b>
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>1 229</b>	<b>1 054</b>	<b>432</b>	<b>366</b>	<b>1 558</b>	<b>1 383</b>

## Moderbolaget – Resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	Jan – sep 2019	Jan – sep 2018	Okt 2018 – sep 2019	Jan – dec 2018
Rörelsens intäkter	44	41	66	63
Administrationskostnader	-118	-107	-169	-158
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-74</b>	<b>-66</b>	<b>-103</b>	<b>-95</b>
Finansiella poster	524	373	473	322
Värdoförändringar finansiella instrument	-180	-452	-181	-453
Bokslutsdispositioner	-	-	653	653
<b>Resultat före skatt</b>	<b>270</b>	<b>-145</b>	<b>842</b>	<b>427</b>
Redovisad skatt	17	72	3	58
<b>Periodens resultat</b>	<b>287</b>	<b>-73</b>	<b>845</b>	<b>485</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>287</b>	<b>-73</b>	<b>845</b>	<b>485</b>

## Moderbolaget – Balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	1	7	1
Inventarier	3	1	1
Aktier och andelar i koncernföretag	7 658	6 209	6 233
Uppskjuten skattefordran	75	72	57
Långfristiga fordringar	26 804	3 392	16 120
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>34 541</b>	<b>9 681</b>	<b>22 412</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	5 296	22 152	11 008
Kortfristiga placeringar	375	-	-
Likvida medel	0	0	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 671</b>	<b>22 152</b>	<b>11 008</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>40 212</b>	<b>31 833</b>	<b>33 420</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	3 639	2 515	3 073
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	34	48	34
<b>Skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	25	25	25
Räntebärande skulder	36 008	28 738	29 728
Ej räntebärande skulder	506	507	560
<b>Summa skulder</b>	<b>36 539</b>	<b>29 270</b>	<b>30 313</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>40 212</b>	<b>31 833</b>	<b>33 420</b>

# Övriga upplysningar

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

## Medarbetare

Hemsö hade vid periodens utgång 122 anställda varav 58 kvinnor och 64 män. Av de anställda arbetar 43 personer inom förvaltningsorganisationen samt 16 personer med projektutveckling. Övriga anställda arbetar med administration, ekonomi, finansiering, IT, juridik, kommunikation, ledning, HR och transaktioner. Av samtliga medarbetare är 110 anställda i Sverige, 6 i Tyskland samt 6 i Finland.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Inga förändringar bedöms ha skett av Hemsös risker och osäkerhetsfaktorer och dessa beskrivs på sidorna 76–81 i årsredovisningen för 2018.

## Transaktioner med närstående

Hemsös relationer med närstående framgår av not 27 i Hemsös årsredovisning för 2018. Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden.

## Samägda bolag

Hemsö äger aktier och andelar i bolag som innehas tillsammans med Tredje AP-fonden respektive SveaNor. Dessa samägda bolag konsolideras i bolagets koncernredovisning.

Hemsö Norden KB ägs tillsammans med Tredje AP-fonden. Hemsö Norden KB äger 24 förvaltningsfastigheter genom kommanditbolag.

Hemsö har avyttrat aktierna i det samägda bolaget Vitartes AB och förvärvat hälften av aktierna och rösterna i Vitartes tidigare dotterbolag Scandinavian Life Science AB och Scandinavian Life Science Två AB. Bolagen äger två fastigheter i Hagastaden.

Utöver detta äger Hemsö och Lantmännen, 50 procent vardera, av aktierna i Lanthem Samhällsfastigheter AB. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen. Lanthem Samhällsfastigheter äger fem förvaltningsfastigheter genom dotterbolag.

Hemsö äger även 34,8 procent av andelarna i Turku Technology Properties Oy. Bolaget äger via dotterföretag 18 samhällsfastigheter i Åbo. Bolaget konsolideras inte i koncernredovisningen.

## Tillämpade redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i den senaste årsredovisningen 2018, sidorna 98–101, förutom vad som anges nedan. Koncernredovisningen upprättas i enlighet med International Accounting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB).

Koncernredovisningen upprättas vidare i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar årsredovisningslagen samt rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering.

## IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 och tillämpas av Hemsö från och med 1 januari 2019 utan retroaktivitet. Redovisningen för leasegivare (uthyrare) är i allt väsentligt oförändrad. För leasetagare (hyresgäster) innebär standarden att de flesta leasingkontrakt (hyresavtal) redovisas i balansräkningen som en nyttjanderätt. För Hemsös del utgörs huvuddelen av de nyttjanderätter som redovisas i balansräkningen av tomträttsavtal. I resultaträkningen redovisas tomträttsavgälden som en räntekostnad och ingår därmed inte längre i driftnettot. Nyttjanderätter och motsvarande leasingskulld uppgick per 30 september till 431 mkr och påverkar vissa finansiella nyckeltal, så som bland annat soliditet med -0,1 procentenheter.

# Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver

väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 24 oktober 2019

Pär Nuder  
*Styrelseordförande*

Åsa Bergström  
*Styrelseledamot*

Bengt Hellström  
*Styrelseledamot*

Kerstin Hessius  
*Styrelseledamot*

David Mindus  
*Styrelseledamot*

Johan Thorell  
*Styrelseledamot*

Nils Styf  
*VD*

# Revisorns granskningsrapport

Hemsö Fastighets AB, org.nr 556779-8169

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Hemsö Fastighets AB per 30 september 2019 och den niomåndersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 24 okt 2019

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

# Definitioner

## Finansiella definitioner

### Andel säkerställd skuld

Räntebärande säkerställd låneskuld i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

### Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt för perioden i förhållande till genomsnittligt eget kapital (12 månader rullande). Genomsnittligt eget kapital beräknas som summan av ingående och utgående balans dividerat med två.

### Belåningsgrad

Räntebärande nettolåneskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värde plus investeringar i intresseföretag.

### Direktavkastning

Driftnetto senaste 12 månaderna justerat för fastigheternas innehavstid och valuta under perioden i förhållande till fastigheternas redovisade värden vid periodens utgång exklusive projektfastigheter.

### Disponibel likviditet

Likvida medel och korta placeringar plus outnyttjade kreditlöften.

### Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

### Genomsnittsränta

Den vägda räntan på räntebärande låneskuldernas med beaktande av räntederivat och kreditlöften på balansdagen.

### Kapitalbindning

Genomsnittet av de räntebärande låneskuldernas återstående löptid med hänsyn tagen till kreditlöften.

### Kort upplåning

Låneförfall inom 12 månader.

### MTN-program samt EMTN-program

Svenskt respektive europeiskt obligationsprogram.

### Operativt kassaflöde

Förvaltningsresultat efter återläggning av avskrivningar och resultatandel intresseföretag minus betald skatt.

### Räntetäckningsgrad

Rörelseresultat i förhållande till finansnetto.

### Räntebärande låneskulder

Räntebärande skulder exklusive räntebärande skuld nyttjanderätter.

### Rörelseresultat

Driftnetto med tillägg för resultatandel från intresseföretag minus kostnader för central administration.

### Skuldtäckningskvot

Disponibel likviditet i förhållande till Kort upplåning.

### Totalavkastning

Summan av driftnetto och värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt fastighetsvärde justerat för värdeförändringar, 12 månader rullande.

## Fastighetsrelaterade definitioner

### Driftnetto

Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld. Från och med 1 januari 2019 inkluderas ej tomträttsavgäld i driftnettot.

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärde.

### Hyresintäkt

Periodens hyresintäkter efter avdrag för vakanser, hyresrabatter och hyresförluster.

### Hyresduration

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen exklusive garage/parkering, förråd/lager samt bostäder uthyrda till privatpersoner.

### Hyresvärde

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg för vakanshyra.

### Jämförbart bestånd

De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.

### Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.

### Nettoinvesteringar

Summan av köp, inklusive stämpelskatt och andra direkta transaktionskostnader och investeringar i projekt minus försäljningspris för sålda fastigheter och försäljningspris för fastigheter sålda via bolag och direkta transaktionskostnader.

### Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av marknadsvärdet. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställande.

### Samhällsfastighet

Fastighet som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassad för samhällsservice. Dessutom inkluderas trygghetsboende under begreppet samhällsfastigheter.

### Större städer

SCB:s och OECD:s definition av storstadsregioner i Sverige respektive Finland och Tyskland: I Sverige och Finland avses kommuner med över 100 000 invånare och i Tyskland kommuner med över 200 000 invånare.

### Uthyrningsbar yta

De av fastighetens ytor som hyresgästen kan debiteras hyra för vid periodens utgång.

### Vakansgrad hyra

Hyresvärdet för vakanshyra i procent av totala hyresvärdet.

### Vakanshyra

Bedömd marknadshyra för vakant lokal i befintligt skick.

### Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till summan av fastighetsintäkter och övriga intäkter.



## Nyckeltalsberäkningar

Hemsö presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporter och årsredovisning som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av

bolagets resultat och finansiella ställning. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mått på samma sätt är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Belopp anges i mkr.

Avkastning på eget kapital	Okt 2018 – sep 2019	Okt 2017 – sep 2018
Periodens resultat	3 199	2 775
Genomsnittligt eget kapital	13 860	10 969
<b>Avkastning på eget kapital</b>	<b>23,1 %</b>	<b>25,3 %</b>

Direktavkastning	30 sep 2019	30 sep 2018
Driftnetto enligt resultaträkning	2 190	1 944
Justering för 12 månaders innehav	43	17
Justering projektfastigheter	-123	-195
<b>Justerat driftnetto</b>	<b>2 110</b>	<b>1 766</b>
Marknadsvärde på fastigheter	53 218	42 573
Justering projektfastigheter	-8 879	-8 022
<b>Justerat bokfört värde</b>	<b>44 339</b>	<b>34 551</b>
<b>Direktavkastning</b>	<b>4,8 %</b>	<b>5,1 %</b>

Totalavkastning	Okt 2018 – sep 2019	Okt 2017 – sep 2018
Driftnetto	2 190	1 944
Värdeförändring fastigheter	2 445	1 632
<b>Summa</b>	<b>4 635</b>	<b>3 576</b>
Ingående fastighetsvärde	42 573	36 671
Utgående fastighetsvärde	53 218	42 573
Justering årets värdeförändring	-2 445	-1 632
<b>Justerat genomsnittligt fastighetsvärde</b>	<b>46 673</b>	<b>38 806</b>
<b>Totalavkastning</b>	<b>9,9 %</b>	<b>9,2 %</b>

<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>Jan – sep 2019</b>	<b>Jan – sep 2018</b>
Resultat före skatt	2 375	2 084
Återläggning		
<i>Värdeförändringar fastigheter</i>	-1 279	-894
<i>Värdeförändringar derivat</i>	180	-93
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>1 276</b>	<b>1 097</b>

<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>Okt 2018 – sep 2019</b>	<b>Okt 2017 – sep 2018</b>
Rörelseresultat	2 013	1 808
Finansiella poster	-391	-382
<b>Räntetäckningsgrad</b>	<b>5,1 ggr</b>	<b>4,7 ggr</b>

<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>Jan – sep 2019</b>	<b>Jan – sep 2018</b>
Förvaltningsresultat	1 276	1 097
Resultatandel intresseföretag	29	-5
Avskrivningar	8	2
Betald skatt	-84	-40
<b>Operativt kassaflöde</b>	<b>1 229</b>	<b>1 054</b>

<b>Belåningsgrad</b>	<b>30 sep 2019</b>	<b>30 sep 2018</b>
Räntebärande låneskulder	36 008	28 738
Likvida medel	-1 747	-1 500
Kortfristiga placeringar	-375	–
<b>Nettoskuld</b>	<b>33 886</b>	<b>27 238</b>
Marknadsvärde fastigheter	53 218	42 573
Investeringar i intresseföretag	622	177
Summa	53 840	42 750
<b>Belåningsgrad</b>	<b>62,9 %</b>	<b>63,7 %</b>

<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>30 sep 2019</b>	<b>30 sep 2018</b>
Likvida medel	1 747	1 500
Kortfristiga placeringar	375	–
Outnyttjade kreditlöften	11 616	12 700
Disponibel likviditet	13 738	14 200
Kort upplåning	8 903	7 058
<b>Skuldtäckningskvot</b>	<b>154 %</b>	<b>201 %</b>

<b>Andel säkerställd låneskuld</b>	<b>30 sep 2019</b>	<b>30 sep 2018</b>
Utestående säkerställd skuld	0	0
Marknadsvärde på fastigheter	53 218	42 573
<b>Andel säkerställd skuld</b>	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>

### Frågor och mer information

Ytterligare information kan erhållas av:

VD, Nils Styf, telefon 08-501 170 01

CFO och vice VD, Rutger Källén, telefon 08-501 170 35

Finansiella rapporter samt pressmeddelanden finns tillgängliga på Hemsös webbplats [hemso.se](http://hemso.se)

### Kalendarium

Bokslutskommuniké 2019	7 feb 2020
Årsredovisning	mars 2020
Delårsrapport jan–mar 2020	27 april 2020
Årsstämma	27 april 2020
Halvårsrapport jan–jun 2020	10 juli 2020
Delårsrapport jan–sep 2020	27 okt 2020

